

# De clause tot afstand van verhaal: een zegen voor huurder en verhuurder of letterlijk spelen met vuur?

Klaas Vanneste<sup>1</sup>

## INHOUD

1. Probleemstelling	143
2. Definitie van de clause	143
3. De huurdersaansprakelijkheid en de huurdersaansprakelijkheidsverzekering	143
4. Verhaalsafstand als alternatief voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering	144
5. Types van overeenkomsten waarin een clause tot afstand van verhaal wordt opgenomen	145
6. Geen specifieke vormvereisten	145
7. Wat met huisgenoten en onderhuurders?	145
8. Juridische kwalificatie van de clause tot afstand van verhaal	145
9. Geldigheid van de clause	146
10. Mededelingsplicht ten aanzien van de verzekeraar	147
11. Strikte interpretatie van de clause tot afstand van verhaal	148
12. De zeven risico's van de clause tot afstand van verhaal	150
13. Besluit	153

## 2. Definitie van de clause

2. Clausules tot afstand van verhaal zijn bedingen waarbij een partij afziet van haar recht om de geleden schade terug te vorderen van de aansprakelijke<sup>2</sup>. Deze bijdrage beperkt zich tot de verhaalsafstand in huur- en verzekeringsovereenkomsten, vermits dit veruit de meest courante toepassing van deze clause is. In het eerste geval verzaakt de verhuurder aan zijn verhaal op de huurder door een beding in de huurovereenkomst of verzaakt de huurder aan zijn verhaal op de verhuurder. In het tweede geval ziet de verzekeraar van de verhuurder in de brandpolis van de verhuurder af van zijn subrogatoir verhaalsrecht op de huurder, ten belope van de door hem uitgekeerde vergoedingen aan de verzekerde.

## 1. Probleemstelling

1. *Stel: u heeft zonet het huurcontract ondertekend van uw nieuwe huurwoning. U beslist om zo snel mogelijk een brandverzekering te onderschrijven. Uw verhuurder meent echter een goedkoper alternatief te kennen. Hij stelt u voor om de meerprijs verbonden aan het luik "afstand van verhaal" van zijn eigen verzekeringspolis door u te laten betalen. Een serieuze kostenbesparing voor u als huurder, en volgens de verhuurder bent u hiermee afdoende verzekerd. Uw interesse is dan ook onmiddellijk gewekt. Maar is dat wel een goed alternatief of is het letterlijk spelen met vuur?*

## 3. De huurdersaansprakelijkheid en de huurdersaansprakelijkheidsverzekering

3. De huurder draagt de aansprakelijkheid als het door hem gehuurde goed tijdens de huur beschadigd wordt of, erger nog, tenietgaat door brand. De contractuele aansprakelijkheid van de huurder voor de beschadigingen aan het gehuurde goed ten gevolge van brand, ontploffing, waterschade enz. wordt geregeld door de artikelen 1732, 1733 en 1735 BW. Deze zijn een toepassing van de gemeenrechtelijke verplichting van de huurder om, op het einde van de huur, het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder in de staat zoals hij het ontvangen heeft (art. 1730 en 1731 BW). De aansprakelijkheidsregeling is van toepassing op alle huurovereenkomsten van onroerende goederen zoals woninghuur, sociale huur, handelshuur en pacht<sup>3</sup>. De huurder kan dit aansprakelijkheidsvermoeden afweten door te bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. In de rechtspraak is de beoordeling van

1. Advocaat aan de balie van Kortrijk (advocatenkantoor Declerck Leterme Partners), LL.M. King's College London, praktijkassistent KU Leuven KULAK.

2. K. VANNESTE, "Clausules tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst" in G.-L. BALLON, H. DE DECKER, V. SAGAERT, E. TERRY, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE (eds.), *Gemeenrechtelijke Clausules*, vol. II, Antwerpen – Cambridge, Intersentia, 2013, p. 1461-1491.

3. Y. MERCHERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 222.

dit tegenbewijs erg streng<sup>4</sup>. Bovendien is de huurder ook aansprakelijk voor de schade die ontstaan is door toedoen van zijn huisgenoten<sup>5</sup> of onderhuurders<sup>6</sup>.

4. Een voorzichtige huurder sluit dan ook een huurdersaansprakelijkheidsverzekering om zijn huurdersaansprakelijkheid te verzekeren. Sommige huurovereenkomsten bevatten zelfs de verplichting voor de huurder om zijn aansprakelijkheid voor brand te verzekeren.

5. Indien zowel de eigenaar als de huurder een brandverzekering sluit en, is er geenszins sprake van dubbel gebruik. Beide verzekeringen dekken immers verschillende belangen. De verzekering van de eigenaar beschermt de zaak van laatstgenoemde tegen alle risico's die niet op grond van artikelen 1732, 1733 en 1735 BW ten laste van de huurder vallen en dient bijgevolg als een zaakverzekering te worden gekwalificeerd. De brandpolis onderschreven door de huurder daarentegen is een aansprakelijkheidsverzekering.

## 4. Verhaalsafstand als alternatief voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering

6. De clause tot afstand van verhaal in de brandpolis van de verhuurder wordt door verschillende makelaars en verzekeraars aangeboden aan huurders als alternatief voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering. In dit geval dient de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid in principe dan ook niet te laten verzekeren. Bovendien valt de bijpremie die de verzekeraar van de eigenaar zal aanrekenen ter vergoeding van de verhoging van het risico, lager uit dan de premie van de huurdersaansprakelijkheidsverzekering.

De huurdersaansprakelijkheid maakt het risico uit waarvoor de huurder zich verzekert of zijn verhuurder een clause tot afstand van verhaal in zijn zaakverzekering laat opnemen. Laatstgenoemde is in dat geval in principe beschermd tegen het verhaal van de

verzekeraar van de eigenaar, zelfs als hij zelf niet verzekerd is. Algemeen wordt echter aangenomen dat het redigeren van een verhaalsafstand ook voor de verhuurder voordelig is. Hiervoor worden veelal drie argumenten aangevoerd<sup>7</sup>. Vooreerst zou de eigenaar in een dergelijke situatie de zekerheid hebben altijd vergoed te worden als het goed tenietgaat door brand. Ten tweede zou een snelle schadeafwikkeling gegarandeerd zijn. Deze twee voordelen kunnen echter niet toegeschreven worden aan de verhaalsafstand en overtuigen dan ook niet. De aansprakelijkheidsverzekeraar van een huurder vergoedt immers evenzeer de eigenaar (onmiddellijk) in geval van brand onder de nieuwe regelingstermijnen van artikel 67, § 2, 2° WLVO<sup>8</sup>, ingevoerd door de Wet Verwilghen van 17 september 2005<sup>9</sup>. Ten derde zou er geen discussie moeten worden gevoerd over wie aansprakelijk is, waardoor de relatie tussen de verhuurder en de huurder niet zou worden vertroebeld. Dit derde argument is enkel zinvol als verantwoording van de keuze voor een verhaalsafstand indien er een persoonlijke band bestaat tussen huurder en verhuurder. In elke andere situatie doet de verhuurder er dan ook beter aan zijn aandacht volledig toe te spitsen op zijn eigen brandpolis.

Om die reden is een verhaalsafstand bijvoorbeeld aan te bevelen in een handelshuurovereenkomst waarbij een natuurlijke persoon verhuurt aan een vennootschap waarvan hij hoofdaandeelhouder is. Het komt vaak voor dat een eigenaar zijn gebouw verhuurt aan een vennootschap waarvan hij zelf hoofdaandeelhouder is. Juridisch gezien gaat het hier uiteraard om twee verschillende personen, maar in werkelijkheid lopen de belangen van de beide partijen samen. In deze hypothese gebeurt het vaak dat de natuurlijke persoon in de brandpolis een afstand van verhaal ten behoeve van diens vennootschap bedingt. Meestal doet de verzekeraar dit zelfs gratis<sup>10</sup>. Op grond van de persoonlijke band tussen huurder en verhuurder is het gebruik van het beding in deze situatie te rechtvaardigen<sup>11</sup>.

4. E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 277; Bergen 16 april 2008, *JLMB* 2009, 487; Bergen 22 februari 2005, *JLMB* 2006, 360; Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-2006, 593, *RABG* 2003, 364; Vred. Leuven 12 maart 1996, *Huur* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST.
5. E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 271; Vred. Antwerpen 26 mei 1992, *T.Not.* 1993, 313; C. PAUWELS, *Contractuele aansprakelijkheid voor hulpverleners of uitvoeringsagenten*, Antwerpen, Maklu, 1995, 64; Kh. Gent 12 juni 2003, *TGR* 2003, 197; Rb. Brugge 17 september 1990, *RW* 1992-93, 856; Gent 17 september 1997, *T.Huur.* 1997-98, noot J. VANBELLE; Rb. Mechelen 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79; Rb. Brugge 10 oktober 1983, *TBR* 1985, 52; Cass. 21 januari 1999, *RW* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS, *Act.jur.baux* 1999, 84 en *TBBR* 2000, 48; Gent 17 september 1997, *T.Huur.* 1997-98, 185, noot; Antwerpen 27 mei 1980, *De Verz.* 1983, 499, noot.
6. E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 271; D. MEULEMANS, A. PAUWELS en P. RAES, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Gent, Story Publishers, 2007, losbl., 101.
7. Wetsvoorstel (O. ZHRHEN) tot invoering van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke huurdersaansprakelijkheid, *Parl.St.* Senaat 2005-2006, nr. 5151561.
8. Art. 67, § 2, 2° wet 17 september 2005 tot wijziging wat de verzekering tegen natuurrampen betreft, van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst en de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen, *BS* 17 september 2005; P. COLLE, *Handboek bijzonder geregelende verzekeringscontracten*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 48; S. ZEGERS, "Recente ontwikkelingen van de verzekeringswetgeving en rechtspraak" in *De praktijkjurist XII*, Gent, Story Publishers, 2006, 242.
9. Een effectief snellere schaderegeling, hetgeen deze wet voor ogen hield, blijft voorlopig echter uit (L. DEVLAMYNCK, "Makelaars zijn getalm bij schaderegeling beu", *De Verz.* 2007, 19).
10. De verzekeraar laat dit afhangen van het percentage aan aandelen dat de natuurlijke persoon heeft in de vennootschap. De premie verschilt naarmate de natuurlijke persoon 51, 66 tot 75 % of 100 % van de aandelen heeft.
11. S. GEVERS, "Afstand van verhaal, soms de oplossing", *Vastgoed info* 14-27 februari 2005, 4.

## 5. Types van overeenkomsten waarin een clause tot afstand van verhaal wordt opgenomen

**7.** Clausules tot afstand van verhaal komen vaak voor in huurovereenkomsten. Dit geldt zowel voor de private woninghuur als voor de sociale huur, handelshuur<sup>12</sup> en appartementshuur<sup>13</sup>. Ook in verzekeringscontracten vindt men de clausules hierdoor regelmatig terug. Omdat een verhaalsafstand toegestaan door de verhuurder de positie van de verzekeraar van de verhuurder verzwakt, zijn de huurovereenkomst en de brandpolis elkaars spreekwoordelijke spiegelbeeld.

## 6. Geen specifieke vormvereisten

**8.** De clause tot afstand van het recht op verhaal op de huurder is aan geen enkele vormvereiste onderworpen. De contractueel bedongen afwijkingen moeten uiteraard wel de uitdrukkelijke wilsuiking van de betrokken partij weergeven. Verhaalsafstand wordt immers niet vermoed en dient steeds te worden bewezen.

**9.** In het geval van uitdrukkelijke afstand vloeit de afstand van verhaal voort uit een geschrift. Hij kan volgen uit zowel de verzekeringsovereenkomst, de huurovereenkomst als uit elk ander geschrift waarin de huurder of de verhuurder zijn wil uitdrukt. De omvang van de afstand hangt uiteraard af van de gebruikte termen in de clause. De afstand kan ook blijken uit feiten of geschriften die niet expliciet zijn, als deze een duidelijke uiting van de wil van de contractant betekenen. De verhaalsafstand moet in elk geval uitdrukkelijk bedongen zijn<sup>14</sup>. De beoordeling ligt hoe dan ook in handen van de bodemrechter die moet nagaan of de bedingen in de huur- of verzekeringsovereenkomst een verhaalsafstand inhouden. In die zin besliste het Franse Hof van Cassatie *“dat de verhuurder wiens premies voor de brandverzekering ten laste vallen van de huurder en die zijn verzekeraar bij wijze van aanhangsel, afstand laat doen van verhaal op de huurder, op deze wijze zelf afstand doet van zijn recht ex artikel 1733 CC. De verhuurder kende immers zichzelf een bijkomend voordeel toe door de verzekeringspremijs ten laste te leggen van de huurder”* (eigen vertaling)<sup>15</sup>.

## 7. Wat met huisgenoten en onderhuurders?

**10.** Het spreekt voor zich dat de volgende contractpartijen in elk geval betrokken partij zijn: de verhuurder en de huurder in de huurovereenkomst en de verzekeraar en diens verzekerde in de verzekeringspolis. De oorzaak van de verhaalsafstand in de verzekeringspolis is gelegen in de huurovereenkomst.

Een belangrijke vraag die zich hierbij opdringt, is of de verzekeraar van de eigenaar, die afstand deed van verhaal op de huurder, moet tussenkomen indien de schade werd veroorzaakt door de huisgenoten of onderhuurders van de huurder. Verzekeraars kunnen er immers van uitgaan dat de huurder maar moet gebruik maken van zijn verhaalsrecht op deze personen<sup>16</sup>. De concrete draagwijdte van de verhaalsafstand is doorslaggevend, al druist het niet tussenkomen van de verzekeraar van de eigenaar voor de schade aangebracht door de huisgenoten van de huurder m.i. in tegen de intentie die de verhuurder en de verzekeraar hadden bij het sluiten van het derdenbeding. Naar Frans recht moet de verzekeraar van de eigenaar immers ook tussenkomen in dat geval<sup>17</sup>. Ten slotte is het ook niet mogelijk voor de verzekeraar van de eigenaar om dekking voor de schade van de onderhuurder te weigeren, indien hij op de hoogte werd gebracht van de onderhuur<sup>18</sup>.

## 8. Juridische kwalificatie van de clause tot afstand van verhaal

**11.** De afstand van verhaalclause in het huurcontract maakt een bevrijdings- of exonerationbeding uit, aangezien de huurder vrijgesteld wordt van zijn gehele aansprakelijkheid krachtens de artikelen 1732 en 1733 BW (eventueel ook art. 1382 BW, 544 BW, enz.)<sup>19</sup>. Een exonerationclause kan worden omschreven als een “contractueel beding waarbij een partij zich geheel of gedeeltelijk vrijstelt van de contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid die op haar rust”<sup>20</sup>.

Het is van belang aan te geven voor welke soort van aansprakelijkheid de verhaalsafstand geldt. Een in algemene bewoordingen geformuleerd exonerationbe-

12. *Ibid.*, 4.

13. R. TIMMERMANS, *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 40.

14. G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur” in *Het onroerend goed in praktijk*, Brussel, Kluwer, 2007, 84.

15. Frankrijk: Cass. 4 november 1953, *Bull.civ.*, I, nr. 299.

16. L. DEVLAMYNCK, “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz.W.* 24 februari 1996, 18.

17. Frankrijk: A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 265.

18. In een arrest van het Franse Hof van Cassatie werd in die zin beslist dat de verhaalsafstand enkel gold tussen de huurder, verhuurder en verzekeraar, maar niet voor de onderhurende vennootschap die mede aansprakelijk was voor de brand (Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 29 oktober 2002, nr. 99-17 581).

19. G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder”, *T.App.* 1998, 9; M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *T.BBR* 2003, 622; M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis” in X (ed.), *Liber Amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, 99; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général” in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 656; Rb. Antwerpen 21 november 2011, *T.Verz.* 2012, 382.

20. E. DIRIX, “Exonerationbedingen”, *TPR* 1988, 1172; A. VAN OEVELEN, “Exonerationbedingen en vrijwaringsbedingen” in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 1; S. STIJNS, “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, in het bijzonder bij

ding bevrijdt diegene in wiens voordeel het werd bedongen immers alleen van zijn contractuele en niet van zijn buitencontractuele aansprakelijkheid<sup>21</sup>. In geval van blijvende twijfel moet het beding uitgelegd worden ten nadele van de schuldenaar en ten voordele van de schuldeiser. Er is echter slechts sprake van twijfel indien het niet mogelijk is om de zin en de draagwijdte van de overeenkomst te achterhalen aan de hand van de akte<sup>22</sup>.

**12.** Clausules tot afstand van verhaal in brandpolissen worden meestal gekwalificeerd als bedingen ten behoeve van een derde (art. 1121 BW). Dit impliceert dat de clause tot afstand van verhaal in de brandpolis door de huurder aan de verzekeraar van de eigenaar kan worden tegengeworpen<sup>23</sup>. Indien bijgevolg bij brand in het verhuurde goed de verzekeraar de verzekerde eigenaar vergoedt en zich vervolgens wendt tot de aansprakelijke huurder, kan laatstgenoemde deze verhaalsvordering afwijzen door zich te beroepen op de door de eigenaar gesloten verzekeringsovereenkomst<sup>24</sup>. Een beding ten behoeve van een derde wordt echter niet vermoed. De bedinger en de belover moeten dan ook duidelijk en ondubbelzinnig de bedoeling hebben gehad om aan de derde een eigen vorderingsrecht toe te kennen<sup>25</sup>.

## 9. Geldigheid van de clause

**13.** De gemeenrechtelijke regeling met betrekking tot de huurdersaansprakelijkheid voor brand is van aanvullend recht<sup>26</sup>. Partijen kunnen er derhalve van afwijken: zowel een strengere als een mildere regeling betreffende de aansprakelijkheid van de huurder is toegelaten. Zo kan de verhuurder bijvoorbeeld in de huurovereenkomst afstand van verhaal doen ten aanzien van de huurder. Een dergelijk beding verlicht de aansprakelijkheid van de huurder fundamenteel, aangezien laatstgenoemde niet langer dient te voldoen aan zijn oorspronkelijke teruggaveplicht. De huurdersaansprakelijkheid is niet van openbare orde, en kan ook contractueel verzwaaard worden. In de huurovereenkomst kan dan bijvoorbeeld staan dat de huurder aansprakelijk is voor alle brandrisico's, ongeacht wat de oorzaken en de omstandigheden van de brand zijn<sup>27</sup>.

**14.** Hierboven werd reeds aangegeven dat een verhaalsafstand in het huurcontract een bevrijdings- of exoneratiebeding uitmaakt. De geldigheid van een bevrijdingsbeding wordt reeds geruime tijd aanvaard, zelfs wanneer het voorkomt in algemene contractvoorwaarden<sup>28</sup>. De drie grenzen die door de rechtspraak en rechtsleer aan de clause werden gesteld, moeten uiteraard worden gerespecteerd<sup>29</sup>. Vooreerst kan men zich niet bevrijden van eigen bedrog of opzettelijke fout<sup>30</sup>. Bijgevolg kan de huurder die brandstichting pleegde zich niet beroepen op de bedongen verhaals-

- contractuele wanprestatie", *RW* 2001-02, 1260; L. CORNELIS, "Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation", (noot onder Cass. 22 maart 1979), *RCJB* 1981, 198; N. CARETTE, "Exoneratiebedingen in het gemeen recht", *Jura Falc.* 2004-05, 64.
21. R. KRUTHOF, "Contractuele aansprakelijkheidsregelingen", *TPR* 1984, 259-260; A. VAN OEVELEN, "Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen" in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 5; Brussel 25 mei 1975, *RGAR* 1977, nr. 9694; Brussel 29 mei 1991, *T.Ann.* 1994, nr. 231, noot A. CAEYMAEX; Brussel 5 november 1993, *TBBR* 1994, 1077; L. DE MEYERE, A. VAN OEVELEN en F. WALSCHOT, "Nuttige tips voor goede contracten" in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, 28; B. DUBUISSON, "Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge" in P. WERY (ed.), *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Brussel, La Chartre, 2001, 47; Brussel 25 mei 1975, *RGAR* 1977, nr. 9694; Antwerpen 23 januari 1986, *RW* 1986-87, 324, noot C. PAUWELS; Brussel 29 mei 1991, *T.Ann.* 1994, 231, met noot A. CAEYMAEX; Brussel 5 november 1993, *TBBR* 1994, 1077; contra: J.L. FAGNART, *Examen de jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1966)*, Brussel, Larcier, 1971, 21.
  22. Cass. 22 maart 1979, *Arr.Cass.* 1978-79, 860; *Pas.* 1979, I, 863, *RW* 1979-80, 2238; *RGAR* 1980, nr. 10 222; *T.Ann.* 1982, 296, noot P. MANDOUX en *RCJB* 1981, 189, noot L. CORNELIS.
  23. N. CARETTE, "Het derdenbeding: wanneer heeft een beding de strekking van een derdenbeding naar Belgisch recht?" in I. SAMOY (ed.), *Derden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, nr. 28; N. CARETTE, *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 309, nr. 385.
  24. Rb. Dinant 14 juli 1949, *RGAR* 1950, nr. 4703; Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79; N. CARETTE, "Het derdenbeding: wanneer heeft een beding de strekking van een derdenbeding naar Belgisch recht?" in I. SAMOY (ed.), *Derden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, nr. 28; N. CARETTE, *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 309, nr. 385.
  25. Zie hierover E. DIRIX, *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Kluwer, 1984, nr. 125-126; I. CLAEYS, *Samenhangende overeenkomsten en aansprakelijkheid. De quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent herbekeken*, Antwerpen, Intersentia, 2003, nr. 266; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, 1971, nr. 654; A. VAN OEVELEN, "Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen" in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 30; Rb. Brussel 30 juni 1989, *TBBR* 1990, 365.
  26. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nrs. 714-715; G. KERSTENS, "Problemen bij verhuur" in *Het onroerend goed in praktijk*, Brussel, Kluwer, 2007, 81; Y. MERCHERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance" in X (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 435; Vred. Westerlo 30 oktober 1998, *AJT* 2000-2001, 661; J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général" in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 1041; Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. L. CORNIL; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, "Deel III: Verbintenissen. Bewijsleer en gebruikelijke contracten" in *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 605; J. BAUGNIET en A. GENIN, "Les Baux" in X (ed.), *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 230. Contra m.b.t. art. 1732 BW: K. TROCH, "De verzekeringen bij huur" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 419.
  27. K. TROCH, "Huur en verzekeringen" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 220.
  28. O. VANDEN BERGHE, "Exoneratiebedingen anno 2010 in nationale en internationale overeenkomsten" in A. DE BOECK, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Themis Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 76; J. VAN RYN, "Les clauses de non-responsabilité – Etude de quelques restrictions à leur validité", *RGAR* 1931, 703; L. CORNELIS, "Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation", (noot onder Cass. 22 maart 1979), *RCJB* 1981, 200; E. DIRIX, "Exoneratiebedingen", *TPR* 1988, 1185; Cass. 25 september 1959, *Arr.Verbr.* 1960, 86; *JT* 1960, 114, noot J. ROTHIER; *Pas.* 1960, I, 113, noot P. MAHAUX; *RCJB* 1960, 5, noot J. DABIN; *RGAR* 1960, nr. 6.574, noot R. DALCQ; Cass. 22 maart 1979, *RCJB* 1981, noot L. CORNELIS; Cass. 23 november 1987, *Arr.Cass.* 1987-88, 371; *Bull.* 1988, 347; *Pas.* 1988, I, 347; *RW* 1987-88, 1359; Luik 19 oktober 1993, *TBBR* 1994, 702, noot; Luik 19 oktober 1993, *TBBR* 1994, 702; Luik 19 januari 1989, *RGAR* 1992, nr. 11 939.
  29. Cass. 25 september 1959, *Arr.Verbr.* 1960, 86, *Pas.* 1960, I, 113, met concl. Adv. Gen. P. MAHAUX en *RCJB* 1960, 6, noot J. DABIN; E. DIRIX, "Exoneratiebedingen", *TPR* 1988, 676; S. COVEMAERKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.
  30. Over de betekenis van het begrip opzettelijke fout heerst de grootste rechtsonzekerheid. Voor een algemeen overzicht, zie A. VAN OEVELEN, "Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen" in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 13-17; R. STEENNOT, "Beëindigings-, exoneratie- en schadebedingen bij bijzondere overeenkomsten" in *Bijzondere overeenkomsten (2007-2008)*, XXXIVe postuniversitaire cyclus Willy Delva, Mechelen, Kluwer, 2008, 534.



afstand in de huurovereenkomst. Terwijl exoneration voor de persoonlijke opzettelijke fout niet mogelijk is, kan exoneration voor de zware fout in principe wel<sup>31</sup>. Dit moet wel duidelijk blijken uit de bewoordingen van het beding. Aldus werd geoordeeld dat *“het niet herstellen van een mankement in de branddetector, dat reeds 15 dagen bekend was en niet werd gerepareerd, moet beschouwd worden als een zware, grove fout die aan de afstand van verhaalclausule opgenomen in de huurovereenkomst elk effect ontnemt”*<sup>32</sup>. Hierdoor kon de verzekeraar rechtsgeldig regres uitoefenen op de huurder. Daarnaast mag het beding niet iedere zin of betekenis ontnemen aan de overeenkomst en dus het voorwerp van de opgenomen verbintenissen niet tenietdoen<sup>33</sup>. De onderliggende gedachte is dat een exonerationbeding niet geldig is als het de overeenkomst uitholt<sup>34</sup>. Een afstand van verhaal tegen de huurder *ex* artikelen 1732 en 1733 BW ontdekt de huurovereenkomst in principe niet van haar essentie, vermits de wettelijke huurdersaansprakelijkheidsregeling van aanvullend recht is<sup>35</sup>. Ten slotte kunnen bijzondere wetten of bepalingen exonerationbedingen verbieden, voor niet-geschreven houden of aan bepaalde beperkingen onderwerpen<sup>36</sup>.

Een clausule tot afstand van verhaal in de huurovereenkomst die niet voldoet aan deze gemeenrechtelijke geldigheidsvoorwaarden, is nietig. De nietigheids-sanctie treft wel enkel het exonerationbeding waardoor de overeenkomst zelf overeind blijft, behoudens wanneer het nietige beding een ondeelbaar geheel vormt met de andere clausules van de overeenkomst<sup>37</sup>.

Een recent vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen *d.d.* 21 november 2011 vormt een mooie toepassing van de rechterlijke toetsing van de drie hierboven geschetste geldigheidsvoorwaarden op de clausule tot afstand van verhaal in een huurovereenkomst<sup>38</sup>. In de overeenkomst die aan het geschil ten grondslag lag en die de huur van een autostaanplaats

tot voorwerp had, werden de volgende twee bedingen opgenomen:

- 1) *“Elke huurder is verplicht het huurgevaar te verzekeren tegen brand en andere gevaren.*
- 2) *De huurder doet afstand van alle verhaal behalve van kwaadwilligheid op de verhuurder van het gebouw.”*

De rechtbank oordeelde dat de clausule tot afstand van verhaal perfect geldig was, vermits de artikelen 1719, 1720 en 1721 BW van aanvullend recht zijn, de kwetsbare clausule tot afstand van verhaal uitdrukkelijk de opzettelijke fout van de verhuurder uitsloot, en de huurovereenkomst niet alle betekenis verloor door het exonerationbeding.

## 10. Mededelingsplicht ten aanzien van de verzekeraar

**15.** Indien de verhuurder in de huurovereenkomst afziet van de rechten hem door de artikelen 1732 en 1733 BW toegekend, beïnvloedt dit de beoordeling van het risico en verzwaart dit de positie van de verzekeraar<sup>39</sup>. De verzekeraar kan immers geen subrogatoir verhaal meer uitoefenen overeenkomstig artikel 41 WLVO. Hij kan niet meer noch anders vorderen dan de schadelijder zelf had kunnen doen<sup>40</sup>. De aansprakelijke huurder kan dan ook de verhaalsafstand als verweermiddel aanvoeren ten aanzien van de gesubrogeerde verzekeraar.

Op de verzekerde rust krachtens artikel 5 *juncto* artikel 26 WLVO de gemeenrechtelijke plicht om elke risicoverzwaaringsaan de verzekeraar mede te delen, hetzij bij het sluiten van het verzekeringscontract, hetzij in de loop van het contract op het ogenblik dat de verhaalsafstand wordt toegestaan<sup>41</sup>. Het niet-aangeven van het beding tot afstand van verhaal opgenomen in een huurcontract kan een verzwijging beteke-

31. Cass. 25 september 1959, *Pas.* 1960, I, 113; S. COVEMAEKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.

32. Parijs 2 februari 2000, nr. 1998/05721. Voor een andere toepassing, zie een arrest van het hof van beroep te Gent: *de verzekerde die door alcoholgebruik niet meer de nodige aandacht en beheersing bezit om veilig en zonder risico's sigaretten te roken, begaat een grove fout* (Gent 18 januari 1990, *De Verz.* 1990, 767-770, noot DE MAESENEIRE).

33. R. KRUIJTHOF, “Contractuele aansprakelijkheidsregelingen”, *TPR* 1984, 281-282; M. FAURE, “De toepassing van exonerationbedingen in het parkeercontract”, *RW* 1982-83, 2168-2169.

34. O. VANDEN BERGHE, “Exonerationbedingen anno 2010 in nationale en internationale overeenkomsten” in A. DE BOECK, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Themis Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 78; S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 166; R. STEENNOT, “Beëindigings-, exoneration- en schadebedingen bij bijzondere overeenkomsten” in *Bijzondere overeenkomsten (2007-2008)*, XXXIV postuniversitaire cyclus Willy Delva, Mechelen, Kluwer, 2008, 535.

35. Eenzelfde benadering wordt gevolgd voor de verhaalsafstand inzake de verzekering van luchtvervoer: *“Een beding inzake afstand van verhaal, dat verband houdt met de keuze van de afzender voor een verzekering bij zijn eigen verzekeraar en niet bij de verzekeraar van de vervoerder, is rechtsgeldig. De vervoersovereenkomst wordt hierdoor niet zonder voorwerp en ontnemt aan de vervoerder niet het belang om het vervoer te verrichten.”* (Brussel 25 april 2003, *TBH* 2005, 518-522, noot J. LIBOUTON).

36. S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WERY, “Chronique de jurisprudence. Les obligations: les sources (1985-1995)”, *JT* 1996, 732-733; A. VAN OEVELEN, “Recente ontwikkelingen in de wetgeving en de rechtspraak inzake de sanctie bij contractuele wanprestatie” in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXV postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 195.

37. L. CORNELIS en V. SAGAERT, “Postcontractuele bedingen” in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-) uitvoering en de beëindiging van contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 308-311; E. MONTERO, “Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité” in M. FONTAINE en G. VINEY (eds.), *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles. Etudes de droit comparé*, Brussel, Bruylant, 2001, 402-403.

38. Rb. Antwerpen 21 november 2011, *T.Verz.* 2012, 383.

39. K. TROCH, “Huur en verzekeringen” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 221; P. COLLE, *Handboek bijzonder geregelende verzekeringscontracten*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 33; M. DOUAY, “Incendie et périls assimilés” in J.-C. ANDRE-DUMONT, M. DOUAY, J.-F. GAILLY, J.-P. LEGRAND, Y. MIGNON en A. VIGNEUL (eds.), *Manuel des assurances*, Waterloo, Kluwer, 2008, 296.

40. I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 370.

41. Y. MERCHERS, “La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance” in X (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Laricier, 1994, nr. 310.

nen in de zin van artikel 5 WLVO<sup>42</sup>. De Franse rechtsleer verduidelijkt heel precies de informatieverplichting aangaande de clausule tot afstand van verhaal in de huurovereenkomst. De informatie dient zo volledig mogelijk te zijn en moet onder andere de naam en de hoedanigheid van de huurder bevatten, evenals de huurprijs en de diverse bedingen van de huurovereenkomst. De verhaalsafstand in de brandpolis moet dan ook worden bedongen rekening houdend met al deze elementen<sup>43</sup>. Daardoor doet de eigenaar er goed aan de gehele huurovereenkomst over te maken aan zijn verzekeraar. De verzekeraar van zijn kant anticipeert sowieso in zijn algemene verzekeringsvoorwaarden op een onjuist medegedeeld of gewijzigd risico. Bovendien kan de verzekeraar zich ook beroepen op artikel 41, lid 2 WLVO op basis waarvan hij in geval van schending van de mededelingsplicht steeds het geleden nadeel kan verhalen op zijn verzekerde<sup>44</sup>.

**16.** De verzwijging van het bestaan van een verhaalsafstand werd vóór de WLVO van 1992 met rechtsverval gesanctioneerd<sup>45</sup>. Zelfs indien het schadegeval helemaal niets te maken had met een fout van de eigenaar of een gebrek in de bouw, werd de nietigheid van de polis uitgesproken<sup>46</sup>. De huidige polissen, artikel 7 van de WLVO indachtig, vervangen de strenge sanctie van verval door een zachtere contractuele sanctie: de evenredigheidsregel<sup>47</sup> van de premie<sup>48</sup>. Deze regeling geldt echter niet bij bedrieglijk opzet. In dat geval mogen de verzekeraars krachtens artikel 6 WLVO de wettelijke nietigheid of de verbreking van de verzekering inroepen, weigeren hun prestatie te leveren en de vervallen premies behouden. In die zin werd beslist: *“Door na het sluiten van de verzekeringsovereenkomst afstand van verhaal tegenover de huurster te doen, buiten de verzekeraar om en zonder hem daarvan in kennis te stellen, heeft de verzekerde-verhuurder de normale*

*uitwerking van de indeplaatstelling ten gunste van de verzekeraar verhinderd en is hij op grond van artikel 41 WLVO gehouden de uitbetaalde schadevergoeding terug te betalen.”*<sup>49</sup> De door de verzekeraar geleden schade werd omschreven als het verlies van een kans om zijn oorspronkelijke, maar verloren gegane vordering te horen inwilligen<sup>50</sup>.

## 11. Strikte interpretatie van de clausule tot afstand van verhaal

**17.** De verhaalsafstand dient, zoals elke afstand van recht op een strikte wijze te worden geïnterpreteerd<sup>51</sup>. Het Hof van Cassatie beschouwt de strikte interpretatie van een afstand van recht, zoals deze onder meer is uitgedrukt in de artikelen 2221 en 2224 BW met betrekking tot de afstand van verjaring, als een algemeen rechtsbeginsel<sup>52</sup>. Afstand van recht wordt bovendien niet vermoed, maar moet blijken uit feiten of omstandigheden die enkel als een afstand van recht kunnen worden beschouwd<sup>53</sup>.

**18.** Om te vermijden dat de eigenaar die een verhaalsafstand bedong ten behoeve van zijn huurder zelf zou moeten opdraaien voor de huurrisico's waarvoor hij de huurder exonereerde, neemt men best in de verzekeringspolis een bepaling op waarbij de verzekeraar afziet van zijn verhaal tegen de verhuurder wanneer er een verhaalsafstand bepaald is in het huurcontract. Een tweede oplossing kan worden geboden door het huurcontract zelf. De clausule luidt dan als volgt: *“Door de eigenaar werd in de brandverzekering een afstand van verhaal bedongen voor die schades die in de brandverzekering van de eigenaar-verhuurder verzekerd zijn. Deze afstand van verhaal geldt niet voor*

42. Scheidsr.Uitspr. 16 mei 1986, *Limb.Rechtsl.* 1988, 243-246, noot P. VAN HELMONT; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, “Overzicht van rechtspraak – Bijzondere Overeenkomsten (1988-1994)”, *TPR* 1997, 811.

43. G. DEFRAANCE, “Renonciation à recours: limites et conséquences pour l'assuré”, *L'argus* 1997, 29.

44. P. ALLARY en L. NIJS, “Huurders en gebruikers: aansprakelijkheid, verzekering (voor rekening) en verhaal”, *De Verz.* 2006, 402-403; G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder”, *T.App.* 1998, 10.

45. Frankrijk: Cass. 3 november 1993, *L'argus* 31 december 1993, 18.

46. Scheidsr.Uitspr. 16 mei 1986, *Limb.Rechtsl.* 1988, 243-246, noot P. VAN HELMONT; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, “Overzicht van rechtspraak – Bijzondere Overeenkomsten (1988-1994)”, *TPR* 1997, 812.

47. Indien het verzekerde bedrag lager is dan het bedrag dat overeenkomstig de contractuele schattingsregels toepasselijk moest zijn, is de verzekeraar slechts tot vergoeding gehouden in de verhouding tussen het werkelijk verzekerde en het bedrag dat moest verzekerd zijn (F. DE LY, “De regulering van de brandverzekering: commentaar en krachtlijnen van het brandverzekeringsbesluit”, *RW* 1988-89, 47).

48. D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 175.

49. Kh. Kortrijk 23 maart 2000, *RW* 2000-01, 884; K. TROCH, “Huur en verzekeringen” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 221.

50. P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.” in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24.

51. M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 428; Y. MERCHERS, “Het contentieux bij het einde van de huur” in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVle postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 15; Cass. 27 oktober 1960, *Pas.* 1960, I, 209; Antwerpen 6 januari 1986, *RW* 1986-87, 675; Rb. Leuven 19 mei 1993, *Pas.* 1993, III, 25; Vred. Marchienne-au-Pont 17 april 1992, *JLMB* 1993, 1163; Brussel 8 december 2008 (2003/AR/1965), [www.juridat.be](http://www.juridat.be).

52. Cass. 20 september 1984, *Arr.Cass.* 1984-85, nr. 57; Cass. 24 september 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, nr. 67; Cass. 15 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 658.

53. Cass. 27 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 846; Cass. 23 september 1988, *Arr.Cass.* 1988-89, 96; *Bull.* 1989, 85; *Pas.* 1989, I, 85; *RW* 1988-89, 649; Cass. 20 april 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 961; *Bull.* 1989, 861; *LIPA* 2011, afl. 11, *Jurisp.* II.9.1.-1; *Pas.* 1989, I, 861; Cass. 19 december 1991, *Arr.Cass.* 1991-92, 369; *Bull.* 1992, 366; *Pas.* 1992, I, 366; *RW* 1991-92, 1478; *Rev.not.b.* 1992, 102, noot D. STERCKX; *TBBR* 1993, 153, noot P. DE PAGE; Vred. Westerlo 30 oktober, *AJT* 2000-03, 661-663; Antwerpen 15 september 2010, *TBH* 2013, (535) 538; M. DAMBRE, B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 46-48; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 33; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 428; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 421; P. DE SMEDT, “Artikel 1733 BW oud en nieuw”, (noot onder Gent 25 juni 1997), *T.Huur.* 1997-98/2, 111; S. RUTTEN, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, *Huur* 2002, 124; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général” in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 655; Y. MERCHERS, “Le bail en général” in X (ed.), *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1989, 230; J. BAUGNIET en A. GENIN, “Les Baux” in X (ed.), *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 230; S. COVEMAERKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.

*alle andere schades.*<sup>54</sup> Dit beding is geoorloofd op voorwaarde dat de huurder een inzage-recht krijgt in de verzekeringsovereenkomst van de verhuurder. Partijen bedingen dan ook het volgende: *“Een jaarlijks verzekeringsattest tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de huurder, zodat hij met kennis van zaken alle contracten en/of aanvullende contracten kan sluiten die hij nodig acht. Dit attest met betrekking tot de inhoud van de polis wordt door de verzekeraar opgesteld.”*

Indien het huurcontract bepaalt dat de brandverzekeraar van de verhuurder geen verhaalsrecht heeft op de huurder, moet worden aangenomen dat ook de verhuurder zelf van dit verhaalsrecht afstand heeft gedaan<sup>55</sup>. De afstand van rechtsvordering kan immers niet los gezien worden van de verzekering. Het verzekeren van het gehuurde goed is duidelijk de hoofdbedoeling van de partijen<sup>56</sup>. Uiteraard doet de brandverzekeraar op basis van een dergelijke clausule in het huurcontract niet automatisch afstand van verhaal op de huurder. Zoals hierboven reeds uiteengezet, dient de eigenaar te voldoen aan de meldingsplicht uit artikel 5 WLVO<sup>57</sup>. Na het bedingen van de clausule tot afstand van verhaal in de huurovereenkomst is de eigenaar bijgevolg verplicht meteen zijn verzekeraar te verwittigen. Laatstgenoemde neemt op zijn beurt een dergelijke verhaalsafstand in de verzekeringspolis op, mits een substantiële premieverhoging.

Geheel anders is het beding in de huurovereenkomst waarbij de huurder (een deel van) de premielast van de verzekering van de eigenaar ten laste moet nemen. Een dergelijke gedeeltelijke tenlasteneming van de verzekeringspremie is onvoldoende om te besluiten dat de verhuurder ook zelf heeft verzaakt aan de artikelen 1732 en 1733 BW<sup>58</sup>. De rechtspraak oordeelde zelfs dat het beding dat de huurder verplicht om de huurrisico's te verzekeren ter waarde van een som gelijk aan het bedrag ten belope waarvan de eigenaar het goed verzekert, evenmin een verhaalsafstand kan uitmaken<sup>59</sup>. Vankerckhove verdedigt zelfs de stelling dat verhaalsafstand ten behoeve van de huurder niet kan

worden afgeleid uit de brandverzekering gesloten door de verhuurder<sup>60</sup>.

**19.** Ook de clausule tot afstand verhaal in de verzekeringspolis dient op een strikte wijze te worden geïnterpreteerd<sup>61</sup>. Daarnaast dient de afstand formeel en ondubbelzinnig te gebeuren<sup>62</sup>. De verhaalsafstand is beperkt tot de in de clausule aangeduide personen en een afstand ten voordele van andere begunstigten kan dan ook niet onrechtstreeks eruit afgeleid worden<sup>63</sup>. Dikwijls wordt de afstand van verhaal niet opgenomen in het huurcontract. Hierdoor bevindt de huurder zich in een erg delicate positie. Men denkt vooreerst aan de situatie waarbij de eigenaar de premies niet betaalt en het verzekeringscontract wordt geschorst. Wanneer zich dan huurschade voordoet, betaalt de brandverzekeraar de verhuurder niet terug en probeert laatstgenoemde alsnog verhaal uit te oefenen op de huurder. En wat als het (verhuurde) goed onderverzekerd is? Daarnaast is het ook mogelijk dat de verhuurder omwille van een te hoge vrijstelling zijn verzekeraar niet wenst aan te spreken. Ten slotte dient men ook rekening te houden met de mogelijkheid van insolventie van de verzekeraar waardoor de verhuurder zich uiteraard wil richten tot de aansprakelijke huurder.

De vraag of de verhaalsafstand tussen de verzekeraar en de eigenaar aan laatstgenoemde het recht op verhaal op de huurder op grond van artikelen 1732 en 1733 BW ontnemt, is dus cruciaal. Een belangrijke strekking in de rechtspraak en rechtsleer beantwoordt deze vraag ontkennend<sup>64</sup>. Bijgevolg loopt de huurder het risico dat de eigenaar nog steeds zijn wettelijk verhaal inroept tegenover hem. Dit wordt formeel tegengesproken door Fontaine en Vankerckhove<sup>65</sup>. Een verzaking aan de subrogatie door de verzekeraar is volgens hen onverenigbaar met de situatie waarbij de verzekerde verhuurder verhaal wenst uit te oefenen op de aansprakelijke huurder<sup>66</sup>. Fontaine baseert zich hiervoor op het samenvoegingsverbod van een werkelijke samenloop van schadevergoedingen waardoor de verhuurder niet zowel een schadevergoeding van de

54. Livios, “Verhuurder en huurder moeten brandverzekering nemen”, *Nieuwsbrief* 17 december 2002.

55. G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in praktijk*, Brussel, Kluwer, 2007, 84.

56. Redenering a pari afgeleid uit de draagwijdte van de verhaalsafstand in de verzekering van luchtvervoer, geciteerd in randnummer 6 van Brussel 25 april 2003, *TBH* 2005, 518-522, noot J. LIBOUTON.

57. Cf. *supra*.

58. M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367-368; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général” in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 656; Y. MERCHERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” in X (ed.), *Mélanges Roger O. Dalq*, Brussel, Larcier, 1994, 435; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, Brussel, De Boeck Université, 1993, 300; J. BAUGNIET en A. GENIN, “Les Baux” in X (ed.), *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 230; K. TROCH, “Huur en verzekeringen” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STUNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 221.

59. Rb. Dinant 4 januari 1950, *RGAR* 1950, nr. 4703.

60. J. BAUGNIET en A. GENIN, “Les Baux” in X (ed.), *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 1997, 230; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général” in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 655-657.

61. Frankrijk: M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres. I. Le contrat d’assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 507; N. JACOB, “Les assurances” in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208.

62. Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 5 maart 1945, D. 1946.1, noot en JCP 1945.II, 2798, noot.

63. Frankrijk: N. JACOB, “Les assurances” in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208.

64. M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367; G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder”, *T.App.* 1998, 9; S. GEVERS, “Afstand van verhaal, soms de oplossing”, *Vastgoed info* 14 februari 2005, 3. In dezelfde zin oordeelde de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde dat een afstand van verhaal vanwege de verzekeraar in de brandpolis niet impliceert dat de verhuurder zelf afstand heeft gedaan van zijn verhaal (Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79); Frankrijk: A. GELLION en J. LANDEL, *L’assurance incendie*, Parijs, L’argus, 1998, 124-125.

65. M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général” in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 256.

66. M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 629.



aansprakelijke huurder (op grond van het gemeen recht) als een betaling van de verzekeraar (op grond van de brandpolis) kan vorderen. Volgens Fontaine kan een dergelijke samenvoeging op het eerste gezicht gerechtvaardigd lijken in de mate waarin de twee vorderingen steunen op onderscheiden oorzaken. Enerzijds werpt men in het aansprakelijkheidsrecht op dat het vergoede slachtoffer geen enkel belang meer heeft te laten gelden in zijn aansprakelijkheidsvordering<sup>67</sup>. In het schadeverzekeringsrecht anderzijds, ontnemt het indemniteitsbeginsel<sup>68</sup> de verzekerde de mogelijkheid om zich te verrijken dankzij het schadegeval<sup>69</sup>.

Gelet op de onenigheid in de rechtspraak en de rechtsleer is een duidelijke clausule in het huurcontract en de brandpolis van de eigenaar geen overbodige luxe. Daarom wordt soms bedongen dat “*de verzekeraar de huurder in kennis stelt van een eventuele opzegging of schorsing wegens niet-betaling van de premie*” of dat “*gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de verzekering niet kan beëindigd worden om welke reden dan ook, noch kan eindigen, uitdoven of vervallen dan middels een aan de verhuurder en huurder betekende opzegperiode van minimaal drie maanden*”<sup>70</sup>.

**20.** Een ander gevaar is dat in het verzekeringscontract met afstand van verhaal het risico onderverzekerd is. Bij onderverzekering is de verzekerde som lager dan de werkelijke waarde van het gehuurde goed. Als de waarde werd onderschat, wordt voor de vergoeding de evenredigheidsregel bij onderverzekering toegepast<sup>71</sup>. Indien de onderverzekering te wijten is aan een nalatigheid van de verhuurder, kan de huurder tot compensatie overgaan op basis van de *culpa in contrahendo*-leer<sup>72</sup>. Niettemin doen huurder en verhuurder er goed aan bij het sluiten van een huurovereenkomst de werkelijke waarde van het gehuurde goed conventioneel te bepalen<sup>73</sup>. Enkel zo kan worden vermeden dat het risico in de brandpolis onderverzekerd is.

**21.** In de rechtspraak en rechtsleer vindt men analyses terug van de verzekeringspraktijk waarbij de huurder op eigen initiatief en tegen betaling van een bijkomende premie een afstand van verhaal clausule bekomt van de verzekeraar van de verhuurder. De vraag dringt zich hier op of de verhaalsafstand gesloten tus-

sen de verzekeraar en de huurder aan de verhuurder het recht op verhaal op de huurder op grond van de artikelen 1732 en 1733 BW ontnemt. In hoofde van de verhuurder kan hier geen sprake zijn van een echte verhaalsafstand<sup>74</sup>. Het regresrecht van de eigenaar is dan nog steeds rechtsgeldig tenminste als blijkt dat de verzekeraar de verhuurder niet wil of kan compenseren. Dit vloeit voort uit de loutere toepassing van de regel “*pas d'action sans intérêt*” (art. 17 en 18 Ger.W.). Perlberger beschouwt een dergelijke verzekeringsovereenkomst als loutere stellingname waarmee de huurder hoopt de eigenaar te ontmoedigen om regres uit te oefenen. In geval van brand is de (snelle) schadeloosstelling van de verhuurder *in casu* immers toch gegarandeerd<sup>75</sup>. De Franse rechtspraak oordeelde echter dat er wel degelijk sprake is van een verhaalsafstand in hoofde van de eigenaar. Deze staat vast op het ogenblik dat de verzekeraar van de verhuurder afstand heeft gedaan van alle verhaal op de huurder die de bijkomende premielast draagt<sup>76</sup>. De rechtbank stond de verhuurder dan ook geen regres toe op zijn huurder<sup>77</sup>.

## 12. De zeven risico's van de clausule tot afstand van verhaal

**22.** In een geval van verhaalsafstand in de brandpolis van de verhuurder dient de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid in principe niet te laten verzekeren. Een huurder ten gunste waarvan een afstand van verhaal werd bedongen, ontsnapt in beginsel aan de aansprakelijkheid voor de huurschade die tijdens de duur van de overeenkomst is ontstaan. Indien de verhuurder of diens verzekeraar na het verstrijken van de huurovereenkomst een aansprakelijkheidsvordering zou instellen tegen de ex-huurder die zelf over geen verzekeringspolis beschikt, rekent deze laatste op de clausule tot afstand van verhaal om aan deze vordering te ontsnappen. Het hoeft geen betoog dat de ex-huurder zich in dat geval in een sterkere positie zal bevinden als de verhaalsafstand zowel in de brandpolis als in het huurcontract werd opgenomen.

Dit dient echter genuanceerd te worden aangezien aan de clausule tot afstand van verhaal niet weinig risico's zijn verbonden, waardoor de afdwingbaarheid in het

67. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 700.

68. Het indemniteitsbeginsel is een principe uit het verzekeringsrecht dat stelt dat de verzekerde door het intreden van het risico er niet financieel mag op vooruitgaan.

69. Sommige auteurs zijn niettemin van oordeel dat de hypothese van het vrijwillig verwekken van een schadegeval niet aan het vergoedingsverbod onderworpen is (C. WEENS, *L'assurance de choses, contrat d'indemnité*, Parijs, Recueil Seruy, 415; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 360-361).

70. G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder”, *T.App.* 1998, 9.

71. Voor meer informatie over onderverzekering en de evenredigheidsregel zie L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 375-391.

72. Brussel 22 januari 1985, *JT* 1985, 718.

73. L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 507.

74. J. PERLBERGER, “La responsabilité du preneur en matière d'incendie des lieux loués: deuxième partie”, *Bull.ass.* 1948, 215.

75. *Ibid.*

76. Chambéry 13 januari 1926, *D.H.* 1926, 308.

77. Frankrijk: N. JACOB, “Les assurances” in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208; Cass. (burgerlijke kamer) 5 januari 1948, *Rev.gén.ass.terr.* 1948, 68; *contra* Nimes 16 oktober 1957, *JCP* 1957, II, 10366, noot.



gedrang kan komen. Verhaalsafstand is met andere woorden niet de *deus ex machina* voor de huurder.

**23.** Hierboven werd reeds gesteld dat er voor de huurder naar Belgisch recht een aantal nieuwe risico's ontstaat na schrapping van zijn polis die huurdersaansprakelijkheid dekt. Dit is ook zo wanneer deze beslissing gecombineerd wordt met de verhaalsafstand van de brandverzekeraar van de eigenaar<sup>78</sup>. Het eerste risico heeft betrekking op de precieze omvang van de verhaalsafstand. De huurder doet er goed aan zich te informeren over de precieze omvang van de verhaalsafstand. De draagwijdte van de artikelen 1732, 1733 en 1735 BW omvat immers veel meer dan het zich voordoen van een brand. Zo maakt de commissie Brand van de Federatie voor Verzekerings- en Financiële Tussenpersonen (FVF) gewag van een schadegeval waarbij glasbreuk was opgetreden. De door de eigenaar bedongen verhaalsafstand beperkte zich echter tot de afdeling brand- en waterschade. Voor de waarborg glasbreuk was er bijgevolg geen afstand van verhaal voorzien<sup>79</sup>. Bij een ander incident oordeelde de rechtspraak dat een verhaalsafstand in een handelshuurovereenkomst ten voordele van de eigenaar voor *"toevallige ontregelingen van de installaties"* enkel betrekking heeft op het verhuurde goed en niet op installaties die niet het voorwerp uitmaken van de verhuurde lokalen<sup>80</sup>. Een verhaalsafstand kan ook beperkt zijn tot de stoffelijke schade ten gevolge van de brand. Indien bijvoorbeeld door een brand in het appartement van de huurder, de winkel op het gelijkvloers meerdere maanden dicht zou blijven, zou de huurder alsnog moeten opdraaien voor het omzetverlies.

**24.** Ten tweede dient gewezen te worden op het belang van de inboedelverzekering voor de huurder. De eigen meubels en de inboedel van de huurder zijn niet gedekt door de brandverzekering van de verhuurder. Bijgevolg dient een zorgvuldige huurder dan ook altijd een inboedelverzekering te sluiten. In sommige huurcontracten vindt men dan ook clausules terug die bepalen dat *"de huurder op eigen kosten de roerende goederen dient te laten verzekeren tegen (minstens) brand, explosie en waterschade, met inbegrip van de*

*scheidingswanden en de geïncorporeerde uitrusting, die het gebouw bemeubelen. Een kopie van deze polis(sen) en de desbetreffende premiekwitanties worden op eerste verzoek overgemaakt aan de verhuurder."* Een dergelijke inboedelverzekering verleent krachtens artikel 63 WLVO dekking aan de inboedel van een gebouw of een gedeelte van een gebouw<sup>81</sup>. Het begrip "inboedel" wordt, in verzekeringsrechtelijke context, meestal beperkt tot *ieder roerend goed dat zich normaal in een woning bevindt*<sup>82</sup>. Dit is restrictiever dan de gemeenrechtelijke omschrijving van het begrip inboedel ex artikelen 533 en 534 BW en 20, 1° Hypotheekwet<sup>83</sup>. Een ruimere benadering van het concept is overigens mogelijk aangezien de wetgever in artikel 63 WLVO uitdrukkelijk verwijst naar *de goederen die een gebouw stofferen* en bijgevolg niet heeft afgeweken van de artikelen 533 en 534 BW<sup>84</sup>. De inboedelverzekering strekt zich bovendien uit tot de inboedel van al wie bij de verzekerde inwoont, aangezien artikel 63 WLVO *een vermoeden van dekking ten gunste van alle inwonenden* instelt<sup>85</sup>. Als de verzekerde buitencontractueel aansprakelijk wordt gesteld, vergoedt zijn eigen verzekeraar zelfs de materiële schade aan derden, indien er een gedekt schadegeval is voor de inhoud<sup>86</sup>. Dit is echter een nieuwe tendens in het verzekeringsrecht. Indien vijftien jaar geleden geen schade werd vastgesteld in de hoofdwaarborg, werd geen dekking verleend voor schade in de bijwaarborg. Als de huurder m.a.w. een niet-verzekerde waterschade had opgelopen, verleende de brandverzekeraar geen dekking voor de schade bij de burens, tenzij de waarborg verhaal van derden verworven was door de huurder.

Daarnaast verzekert de huurder zich ook best voor de meerwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van verbouwingen of aanpassingswerken die door hemzelf na de plaatsbeschrijving werden uitgevoerd. De huurder bepaalt daarvoor best de volgende clausule in zijn inboedelverzekering: *"De inboedel omvat eveneens alle door hem aangebrachte vaste installaties en verfraaiingen."*

**25.** Het derde risico heeft betrekking op de schade

78. L. DEVLAMYNCK, "Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk", *Verz.W.* 24 december 1996, 18.

79. Jaarverslag Commissie Brand van de FVF 1998.

80. Kh. Brussel 2 mei 2007, *RABG* 2008, 606.

81. P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W." in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 63-1 tot art. 63-6.

82. Vallen onder deze definitie: meubelen die de woning stofferen, het beddengoed, de gordijnen, de kledij, het keukengerief, provisies, boeken, fietsen, motorfietsen, tapijten enz. Ook huisdieren worden tot de inboedel gerekend met uitzondering van die dieren die zich normaal niet in een woning bevinden zoals een boa-constrictor of een tijger (H. DE GRAEF, *Verzekering tegen brand en aanverwante gevaren*, Antwerpen, Kluwer, 1981, 31; M. VAN OOSTERZEE, *L'assurance du patrimoine privé et commercial*, Brussel, Office des Assureurs de Belgique, 1975, 23-24).

83. P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W." in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 63-2 tot art. 63-6.

84. Het zijn in de eerste plaats de goederen die normaal bestemd zijn voor een woning. Daarbij maakt het niet uit of het hier luxevoorwerpen dan wel levensnoodzakelijke gebruiksvoorwerpen betreft. Vereist is enkel dat zij tot het genot van het onroerend goed bijdragen. Daarnaast betreft het eveneens de goederen die de huurder in het goed plaatst met het oog op de uitoefening van zijn beroepsactiviteit. Vereist is wel dat de goederen zich op permanente wijze in het huis bevinden om te worden beschouwd als goederen die het huis stofferen. Zo vallen geld, juwelen, edelstenen, waardepapieren en alle onlichamelijke goederen buiten het concept inboedel (J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général" in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 496-498; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheek in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 343, nr. 379; P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W." in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 63-2 tot art. 63-6; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 249).

85. L. PONET, P. RUBENS en W. VERHEES, *De Landverzekeringsovereenkomst*, Antwerpen, Kluwer, 1993, 270.

86. G. SCHOORENS, "Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder", *T.App.* 1998, 9.

veroorzaakt door huisgenoten of onderhuurders van de huurder. Hierboven werd er reeds op gewezen dat voorzichtigheid geboden is. Verzekeraars kunnen immers ervan uitgaan dat de huurder maar gebruik moet maken van zijn verhaalsrecht op deze personen<sup>87</sup>.

**26.** Een vierde risico is dat niet alle huisgenoten ex artikel 1735 BW onder het toepassingsgebied van artikel 41, vierde lid WLVO vallen. Krachtens artikel 41, vierde lid WLVO heeft de verzekeraar van de eigenaar, behoudens kwaad opzet, geen verhaal op de bij de eigenaar inwonende personen, zijn gasten en zijn huispersoneel. Onder inwonende personen verstaat men enkel diegene “die onder hetzelfde dak leven als de verzekerde en daadwerkelijk aan zijn gezinsleven participeren”<sup>88</sup>. Onder het begrip “huispersoneel” vallen zowel de dienstboden die tewerkgesteld zijn binnen het kader van een arbeidsovereenkomst, als diegenen die occasioneel prestaties leveren buiten het kader van een arbeidsovereenkomst. Tot de laatstgenoemden worden wel enkel diegenen gerekend die hoofdzakelijk manuele prestaties leveren in verband met de huishouding van de verzekerde<sup>89</sup>. Het begrip “gasten” ten slotte betreft enkel diegenen die gastvrijheid krijgen. Dat houdt in dat iemand wordt ontvangen en ondergebracht uit liefdadigheid, mildheid of vriendschap<sup>90</sup>. De draagwijdte van de verzekeringsrechtelijke concepten “inwonende personen”, “gasten” en “huispersoneel” is dus beperkter dan die van het civielrechtelijke begrip “huisgenoten” ex artikel 1735 BW<sup>91</sup>.

**27.** Een vijfde risico is dat de aansprakelijkheid voor burenhinder niet wordt gedekt<sup>92</sup>. De aansprakelijkheid voor burenhinder op grond van artikel 544 BW wordt door een clause tot afstand van verhaal in de brandpolis niet uitgesloten. De problematiek omtrent de aansprakelijkheid van de huurder ex artikel 544 BW beperkt zich trouwens niet tot de situaties van verhaalsafstand. Traditioneel bieden brandpolissen geen waarborg voor het verhaal van de buur in geval van overlast bij brand<sup>93</sup>. Brandpolissen die het verhaal van

derden dekken, beperken deze dekking tot vorderingen ex artikelen 1382 en 1386bis BW<sup>94</sup>.

**28.** Een zesde risico ontstaat doordat de huurder geen contractsluitende partij is. De huurder is geen rechtstreekse partij bij de verzekeringsovereenkomst tussen de eigenaar en diens verzekeraar, waardoor hij geen zeggenschap heeft over de polis. Het hoeft geen betoog dat de huurder zich daardoor in een weinig comfortabele positie bevindt, zeker als hij niet bedacht is met een verhaalsafstand in het huurcontract. Zo kan een verkeerde risico-omschrijving bij de aanvraag van de polis de nietigverklaring van de polis en dus ook van de bescherming van de huurder tot gevolg hebben. Bovendien kan het huurrisico onderverzekerd zijn of zelfs niet-verzekerd in het geval van een niet-betaling van de verzekeringspremie door de eigenaar<sup>95</sup>.

**29.** Een zevende en laatste risico is het verhaal van derden. De clause tot afstand van verhaal beschermt de huurder in principe niet tegen een schadeclaim die derden tegen hem instellen voor de door hen geleden stoffelijke schade. In principe moet de huurder hiervoor een aparte verzekering aangaan<sup>96</sup>. Bepaalde verzekeraars van de eigenaar komen de huurder echter tegemoet door in de brandpolis van de eigenaar te stipuleren: “De maatschappij dekt de aansprakelijkheid tegenover derden en burens voor de hun berokkende materiële schade door het overslaan van een gedekt schadegeval op goederen die hun toebehoren, waarvoor de verzekerde aansprakelijk is krachtens de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze waarborg geldt eveneens voor de huurder of gebruiker indien de eigenaar voorziet in een afstand van verhaal tegenover eerstgenoemden en de huurder of gebruiker van een (deel van een) gebouw enkel de inhoud verzekerd heeft en zijn aansprakelijkheid betrokken is.” Deze extra dekking is uiteraard wel beperkt tot de in het contract verzekerde risico's en kapitalen.

87. L. DEVLAMYNCK, “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz.W.* 24 februari 1996, 18.

88. Art. 3 KB 12 januari 1984 tot vaststelling van de minimumgarantievoorwaarden van de verzekeringsovereenkomsten tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot het privéleven, *BS* 31 januari 1984; I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 575. Men denkt aan de bedienaars van een godsdienst, de privéwoning van een ambtenaar (ter beschikking gesteld door de administratie), de opstalhouder, de erfpachter, de vruchtgebruiker... De huurder valt hier niet onder (D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 183-191).

89. Personeel dat hoofdzakelijk intellectuele arbeid verricht (bv. een huisleraar) wordt niet tot het huispersoneel gerekend (G. JOCQUE, “Artikel 3 KB 12 januari 1984” in *Artikelsgewijze Commentaar Verzekeringen*, Mechelen, Kluwer, losbl., nr. 9). Het kan bijvoorbeeld wel gaan om tuinmannen, keukenpersoneel, kindermisjes en poetsvrouwen (I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 577).

90. Rb. Charleroi 30 mei 2002, *JLMB* 2002, 1242; H. COUSY, A. DE GRAEVE, C. VAN SCHOU BROECK, G. JOCQUE en M. DE GRAEVE, “Overzicht van rechtspraak: Wet op de landverzekeringsovereenkomst (1992-2003)”, *TPR* 2004, 1938.

91. Dezelfde conclusie dient te worden getrokken na de Franstalige lezing van art. 41, 4e lid WLVO (“Sauf en cas de malveillance, l'assureur n'a aucun recours contre les descendants, les ascendants, le conjoint et les alliés en ligne directe de l'assuré, ni contre les personnes vivant à son foyer, ses hôtes et les membres de son personnel domestique”).

92. Over de vergoedingsplicht van de huurder in geval van burenhinder zie C. BAEKELAND, “De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en schept onduidelijkheid”, (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 469; S. STIJNS en H. VUYE, “Burenhinder” in *Beginnelen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 427-428.

93. L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 516.

94. D. DE MAESENEIRE, “Geen veroordeling voor burenhinder als oorzaak van brand niet gekend is”, *T.Verz.* 1999, 89, *Verzekeringsnieuws* 7 mei 1999, 1, noot onder Cass. 3 april 1998.

95. W. GHISLAIN, B. LOUVEAUX, B. MARISCAL en J.P. LEGRAND, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2009, 103.

96. P. DE TAVERNIER, *De buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door minderjarigen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 578. Het verhaal van derden op basis van art. 1382-1386 BW kan eveneens gedekt worden door de gezinsaansprakelijkheidsverzekering (K. TROCH, “Huur en verzekeringen” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 217).

30. Het kan getuigen van een gebrek aan beroepsken- nis wanneer men als verzekeringsmakelaar zijn cliën- ten een verhaalsafstand adviseert en indien de huur- der hierdoor niet tegen alle huurrisico's verzekerd is<sup>97</sup>. Eerstgenoemde heeft immers de contractuele verbind- tenis de verzekerde juist in te lichten over de draag- wijde van het verzekeringsaanbod<sup>98</sup>. Bovendien dient hij steeds na te gaan of het verzekeringsaanbod beant- woordt aan de doorslaggevende beweegredenen van de verzekeringsnemer om de polis te sluiten<sup>99</sup>. De aans- prakelijkheid van de tussenpersoon is weliswaar niet onbeperkt aangezien op de verzekerde een onder- zoeks- of verificatieplicht rust<sup>100</sup>.

### 13. Besluit

31. Een huurder ten gunste waarvan een afstand van verhaal werd bedongen, rekent er op dat zijn huurders- aansprakelijkheid gedekt is en dat hij niet langer kan worden aangesproken door de verhuurder of diens brandverzekeraar. De huurder van een woning, stu- dentenkamer, appartement of kantoorruimte draagt immers de aansprakelijkheid als het door hem ge- huurde goed tijdens de huur beschadigd wordt of erger nog tenietgaat door brand. De huurder is bovendien niet alleen aansprakelijk tegenover de eigenaar van het gebouw. Hij kan ook aansprakelijk zijn tegenover der- den.

De overtuiging van vele makelaars en verzekeraars dat de huurder die een clause tot afstand van verhaal in zijn huurcontract heeft laten opnemen evengoed ver- zekerd zou zijn als met het sluiten van een eigen brandpolis dient ten stelligste te worden tegengespro- ken. De brandverzekering van de eigenaar met een in draagwijde beperkte clause tot afstand van verhaal op de huurder dekt immers lang niet alle huurrisico's.

Indien huurder en verhuurder ondanks de rechtson- zekerheid over de draagwijde en kwalificatie alsnog opteren voor de afstand van verhaal clause dienen zij in elk geval uiterst zorgvuldig te werk te gaan bij de redactie van de clause(s). Uitgangspunt is dat de verhaalsafstand in elk geval moet worden geïntegreerd in het huurcontract onder de vorm van een exonera- tieclause waarmee de huurder zichzelf beschermt tegen ieder rechtstreeks verhaal door de eigenaar. Ver-

mits de verhuurder de brandverzekering sluit, dienen alle huurrisico's in de clause in het huurcontract opgesomd te worden. Om onderverzekering te vermij- den, doen huurder en verhuurder er goed aan bij het sluiten van een huurovereenkomst de werkelijke waarde van het gehuurde goed conventioneel te bepa- len. De precieze omvang van het exonerationbeding moet duidelijk, ondubbelzinnig en voor geen enkele andere interpretatie vatbaar zijn. De huurder moet niet alleen beschermd zijn voor de schade aan het ge- huurde goed, maar ook voor de stoffelijke schade aan derden. De eigen inboedel en de meerwaarden zijn niet gedekt door de brandverzekering van de verhuur- der. Daarom dient de huurder een inboedelverzeke- ring te sluiten, waarin hij best stipuleert dat *“de in- boedel eveneens alle door hem aangebrachte vaste installaties en verfraaiingen omvat”*. De verhaalsaf- stand in de verzekeringspolis moet volledig zijn, aan- gezien de huurder zich niet meer zal verzekeren. Enkel wanneer er toch een polis blijkt te bestaan, kan de gesubrogeerde verzekeraar deze polis aanspreken. Deze formule is geldig voor de eenvoudige risico's, voor de andere is het wenselijk dat de betrokken arti- kels van het Burgerlijk Wetboek vermeld worden. Het verhaal van derden op de huurder en diens huisgeno- ten dient eveneens verzekerd te worden. Zo niet, zou de schade aan het gebouw die overgedragen wordt op de buur kunnen vallen onder verantwoordelijkheid van de huurder, maar deze laatste heeft hiervoor geen polis meer. Beide partijen moeten op de hoogte wor- den gebracht wanneer de polis wordt opgezegd of ge- schorst of wanneer de wijziging van één van de waar- borgen van de polis wordt gevraagd. Zo kunnen ze elk afzonderlijk de nodige initiatieven nemen. Men doet er voorts goed aan te bedingen dat zowel de huurder als verhuurder een geldige aangifte van een schadege- val kan indienen bij de verzekeraar. Zo krijgen beide partijen min of meer gelijke rechten. Uit de brandpolis moet bovendien duidelijk blijken dat de huurder de begunstigde van het derdenbeding is. Hierdoor wordt bovendien vermeden dat de huurder als een partij bij de overeenkomst wordt beschouwd. In dat geval zou de eigenaar immers niet vergoed worden wanneer schade veroorzaakt wordt door een opzettelijke daad van de huurder. De eigenaar mag zijn waarborg niet verliezen door een fout van de huurder.

32. De bedenking blijft dat de huurdersaansprakelijk- heidsverzekering het beste antwoord biedt op de di-

97. L. DEVLAMYNCK, “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz.W.* 24 december 1996, 17.

98. In de regel wordt gesteld dat de makelaar gehouden is tot een inspanningsverbintenis (G. SCHOORENS, “De professionele aansprakelijkheid van de verzekerings- tussenpersoon”, *RW* 1998-99, 317; A. DE BOECK, “Informatie- en verificatieplichten bij de tussenkomst van een verzekeringsmakelaar”, (noot onder Antwerpen 23 maart 1998), *RW* 2000-01, 1602-1606.

99. Antwerpen 23 maart 1998, *RW* 2000-01, 1600-1606, noot A. DE BOECK. Voor meer informatie over de beroepsbekwaamheid van de verzekeringsmakelaar en diens beroepsaansprakelijkheid zie: Y. MERCHERS, “De verzekeringsmakelaars, de verzekeringsagenten, de subagenten, de personen belast met de distributie, de personen in contact met publiek: juridisch statuut en aansprakelijkheid” in Y. MERCHERS, J. ROGGE en K. BERNAUW (eds.), *De verzekeringsbemiddeling en de verzekeringsdistributie. Een juridische benadering*, Gent, Mys & Breesch, 1996, 34-67; D. DHAENENS, “De verzekeringstussenpersoon” in K. DE BOCK, D. DHAENENS, J. HERMAN, I. MEEUSSEN, J. STUYCK en C. VERHEYLEWEGHEN (eds.), *Zakboekje Handelstussenpersonen*, Diegem, Ced.Samsom, 2002, 468-505; C. VAN SCHOU- BROECK, “Over het doen en laten van de verzekeringsbemiddelaar”, (noot onder Rb. Ieper 19 april 1993), *DCCR* 1993-94, 562.

100. Antwerpen 23 maart 1998, *RW* 2000-01, 1600-1606, noot A. DE BOECK (*in casu* oordeelde het hof dat de verzekerde medeaansprakelijk was. Het hof besliste immers dat een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden, het aanbod wel zou hebben nagelezen, zodat de verzekerde een eigen fout treft m.n. het niet-naleven van de eigen onderzoeks- of verificatieplicht); A. DE BOECK, “Informatie- en verificatieplichten bij de tussenkomst van een verzeke- ringsmakelaar”, (noot onder Antwerpen 23 maart 1998), *RW* 2000-01, 1605.

verse huurrisico's. De huurder is immers het best beschermd tegen de diverse huurrisico's door de huurdersaansprakelijkheidsverzekering. De verantwoordelijkheid om zich te verzekeren tegen huurrisico's moet bij de huurder zelf liggen en niet bij de eigenaar vermits enkel eerstgenoemde belang heeft bij de huurdersaansprakelijkheidsverzekering. Enkel een bijzon-

dere band tussen eigenaar en huurder kan de keuze voor de verhaalsafstand in de brandpolis van de eigenaar wettigen. De wetgever bewijst de huurder dan ook geen dienst als hij naar de clausule tot afstand van verhaal lonkt om de huurder te beschermen tegen de regresvordering van de brandverzekeraar van de eigenaar<sup>101</sup>.

101. Wetsvoorstel 12 juli 2007 (O. ZRIHEN, S. BOUARFA en J. KAPOMPOLE) tot invoeging van een artikel 61 *bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl.St.* 2006-2007, nr. 4-30/1; Wetsvoorstel 7 februari 2006 (O. ZRIHEN) tot invoeging van een artikel 61 *bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl.St.* 2005-2006, nr. 3-1561/1; COMMISSIE VOOR VERZEKERINGEN, "Advies bij het wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 61 *bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst", 22 februari 2007, C/2006/15.